

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA

z dnia 21 listopada 2000 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Chrząstawa Mała gmina Czernica oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, ze zmianami) oraz uchwały nr IV/43/98 Rady Gminy Czernica z dnia 29 maja 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Chrząstawa Mała gmina Czernica oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Chrząstawa Mała gmina Czernica oraz zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

DZIAŁ I.**Przepisy ogólne****§ 2**

1. Plan obejmuje obszar położony w południowo-zachodniej części wsi Chrząstawa Mała, pomiędzy istniejącą zabudową rejonu ul. Leśnej a torami kolejowymi oraz drogę dojazdową do drogi Nadolice Wielkie – Jelcz-Laskowice, AM3, obręb Chrząstawa Mała, zgodnie z rysunkiem planu.

Powierzchnia terenu 35,50 ha.

2. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 3) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 4) tereny przeznaczone do realizacji dróg publicznych,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Chrzęstawa Mała gmina Czernica oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej z granicami własności w skali 1:2.000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć wyodrębnioną jednostkę przestrzenną w granicach planu, ograniczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną odpowiednimi symbolami tak jak na rysunku planu (terenem jest również pas drogi w liniach rozgraniczających),
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć podstawowe funkcje, pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem teren, o którym mowa w pkt 5),
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje, które mogą być wprowadzone na części terenu określonego w pkt 5), lub na całym tym terenie, jeżeli takie jest zapotrzebowanie rynkowe lub społeczne.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) obowiązujący układ ulicy i miejsce jej podłączenia do zewnętrznej sieci ulicznej,
- 7) istniejące rowy melioracyjne,
- 8) istniejące rowy melioracyjne do zarzucenia,
- 9) strefa wolna od zabudowy, zieleni wysokiej i średniej umożliwiająca czyszczenie rowów melioracyjnych,
- 10) zieleni publiczna w strefie linii rozgraniczających drogi (zieleniec z zielenią niską i średnią),
- 11) strefa zakazu zabudowy przylegająca do terenów kolejowych.

§ 5

1. Ustalenia graficzne informacyjne:

- 1) granica opracowania,
- 2) proponowana granica działek budowlanych,
- 3) granice własności terenu.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne

w zakresie zagospodarowania terenu

§ 6

1. Na terenie objętym planem, budynki mieszkalne i gospodarcze należy charakterem nawiązać do istniejącej zabudowy w gminie, zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz ustaleniami szczegółowymi.
2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej na – 24,0 m.
3. Ustala się minimalną powierzchnię terenu działki budowlanej na – 800 m².
4. Ustala się, że kalenice projektowanych budynków mieszkalnych należy sytuować prostopadle do osi przyległych dróg.
5. Ustala się strefy szerokości 4,0 m dla konserwacji rowów melioracyjnych z zakazem zabudowy, zadrzewień i zakrzewień.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

w zakresie zagospodarowania terenu

§ 7

1. Tereny oznaczone symbolem **MN 1 – MN 16**:

- 1) na terenach tych ustala się jako przeznaczenie podstawowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: wbudowane w partery budynków usługi nieuciążliwe,
- 3) ustala się zakaz, na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 1) i 2), wprowadzenia usług w szczególności polegających na naprawach ciężkiego sprzętu, a zwłaszcza samochodowych: usług blacharskich, lakierniczych i mechanicznych oraz usług powodujących: pylenie, hałas lub nieprzyjemne zapachy,
- 4) ustala się dopuszczalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z dachem stromym, dwuspadowym, o spadku od 40 do 50 stopni,
- 5) dachy powinny mieć symetryczne połacie, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji użytkowych wbudowanych w dachy, budowanie lukarn pojedynczych lub łączonych w zespoły.

2. Tereny oznaczone symbolem **MNU1 – MNU3**:

- 1) Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z wbudowanymi lub przybudowanymi usługami podstawowymi (handel, rzemiosło, gastronomia, ośrodek zdrowia, apteka), służącymi mieszkańcom osiedla i przyległej istniejącej zabudowy.
- 2) Ustala się zakaz realizacji budynków mieszkalnych bez usług podstawowych dla mieszkańców osiedla.
- 3) Dopuszcza się budowę usług podstawowych bez części mieszkalnej.

3. Teren oznaczony symbolem **EE1** do **EE3**:

1. Teren ten przeznacza się pod budowę stacji transformatorowych.
2. Stacje powinny być budynkami murowanymi.
3. Stacje powinny mieć dach czterospadowy, kryty dachówką ceramiczną, koloru czerwonego lub materiałem dachówkopodobnym.
4. Tereny oznaczone symbolem **KD 1**.
Droga o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.
5. Teren oznaczony symbolem **KD 2**.
Droga osiedlowa publiczna z rowem melioracyjnym na poboczu.
6. Teren oznaczony symbolem **KD 3,5,7**.

Droga o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, z placem – zieleńcem.

7. Teren oznaczony symbolem **KD 4, KD 8.**

Droga osiedlowa o przekroju: chodnik 2,0 m + jezdnia 6,0 m + 12,0 m wydzielonej zieleni izolacyjno-rekreacyjnej z ciągiem pieszym szer. 1,5 m w środku + jezdnia 6,0 m + chodnik 2,0 m.

8. Teren oznaczony symbolem **KD 6.**

Sięgacz drogowy szer. 6,0 m, bez wydzielonych chodników.

9. Teren oznaczony symbolem **KD 9.**

Sięgacz drogowy o szerokości jezdni 10,0 m, bez wydzielonych chodników.

10. Teren oznaczony symbolem **KD 10.**

Teren przeznaczony na drogę lokalną publiczną o szerokości jezdni minimum 6,0 m wraz z pobocznymi na odprowadzenie wód deszczowych.

11. Teren oznaczony symbolem **NO 1.**

Teren przeznaczony na budowę przepompowni ścieków sanitarnych.

DZIAŁ IV

Wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej

§ 8

Ustala się konieczność wpisania do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiednich warunków zgodnych ze szczególnymi przepisami.

DZIAŁ V

Wymagania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych

§ 9

Teren planu zlokalizowany jest w rejonie występowania stanowisk archeologicznych. W związku z powyższym w czasie robót ziemnych może dojść do odkrycia obiektów ruchomych lub nieruchomych zabytków archeologicznych. Dlatego też prace ziemne muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim Inspekcji Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków, a w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.

Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, w myśl przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150 ze zmianami). Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia SOZ – Inspekcji Zabytków Archeologicznych we Wrocławiu, (obecny adres: ul. Bernardyńska 5, tel. 34-365-01, 344-14-49) o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem.

Ustala się konieczność wpisania niniejszych uwag do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

DZIAŁ VI

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 10

1. Nakazuje się objęcie ochroną istniejącej zieleni wysokiej oraz poddanie jej stałej pielęgnacji i uzupełnianiu.
2. Nakazuje się pokrycie wszystkich terenów nie utwardzonych i nie zabudowanych zielenią wysoką, średnią i niską lub uprawami ogrodniczymi.
3. Wprowadza się ogrzewanie budynków z projektowanej we wsi sieci gazowej, paliwami płynnymi,

energią elektryczną lub innymi proekologicznymi niekonwencjonalnymi źródłami energii (baterie słoneczne, pompy ciepłe itp.).

DZIAŁ VII

Ustalenia w zakresie uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej

§ 11

1. Ustalenia ogólne w zakresie uzbrojenia terenu:

- 1) linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci, jak również istniejące, w razie ich modernizacji, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic,
- 2) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od tej zasady przy niezmiennych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w dziale II i III,
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 4) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych, określonych w dziale III uchwały, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie uzbrojenia terenu.

- 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - b) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej zgodnie z zapisem w ust 1 pkt 1).
- 2) W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem grawitacyjno-tłocznym do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej we wsi Chrzęstawa Mała, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - c) lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem NO1,
 - d) stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków indywidualnych lub grupowych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - e) budowę indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne, do czasu realizacji systemu sieci kanalizacji sanitarnej we wsi Chrzęstawa Mała.
- 3) W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód deszczowych do rowów melioracyjnych, przebiegających przez obszar planu, na warunkach określonych przez administratora rowów,
 - b) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),
 - c) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
 - d) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. c).
 - e) zarurowanie rowu otwartego na odcinku przebiegającym przez plan, w sposób umożliwiający drenaż terenu.
- 4) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zasilanie w gaz z planowanej sieci gazowej średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez właściciela sieci,

- b) budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia, ułożonej zgodnie z zapisem w ust. 1 pkt 1),
- c) dopuszcza się wykorzystanie gazu również do celów grzewczych.
- 5) W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się :
 - a) lokalne źródła ciepła na paliwo płynne, gazowe, elektryczne, lub inne niekonwencjonalne proekologiczne źródła energii,
 - b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) budowę stacji transformatorowych, wewnątrzowych, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - b) lokalizację 3 stacji transformatorowych o których mowa w lit. a), na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem EE1 – EE3,
 - c) skablowanie linii L-205 napowietrznej średniego napięcia na odcinku kolidującym z planowaną zabudową,
 - d) skablowanie linii L-2600 napowietrznej średniego napięcia na odcinku kolidującym z planowaną zabudową,
 - e) zasilanie 2 stacji transformatorowych ze skablowanej linii L-205 i jednej stacji transformatorowej ze skablowanej linii L-2600.
- 7) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.
- 8) W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:
przyłączenie do telefonicznej sieci miejscowej, na warunkach określonych przez lokalnego właściciela sieci.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się miejsca wjazdu na teren nowej zabudowy objętej planem, jak na rysunku planu, dojazdami istniejącymi od ul. Leśnej, biegnącej przez wieś Chrząstawa Mała oraz od strony drogi 2KZ (Wrocław – Nadolice – Miłoszyce – Oława) z łączącym ją przez las, odcinkiem drogi do osiedla,
- 2) warunki techniczne włączenia drogowego układu wewnętrznego z omawianymi drogami uzgodnić z zarządcami dróg.

DZIAŁ VIII

Postanowienia końcowe

§ 12

Dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w razie ich zbycia przez właściciela lub użytkownika innego niż gmina Czernica, ustala się jednorazową opłatę od sprzedającego w wysokości 30 % wzrostu wartości tej nieruchomości, zgodnie z art.10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, ze zmianami).

§ 13

Tracą moc ustalenia "miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica" zatwierdzonego uchwałą nr III/13/92 Rady Gminy Czernica z dnia 22 maja 1992 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego Nr 9, poz. 72), w granicach terenu objętego niniejszym planem.

§ 14

Wykonanie uchwały w zakresie realizacji niniejszego planu powierza się Zarządowi Gminy Czernica.

§ 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

